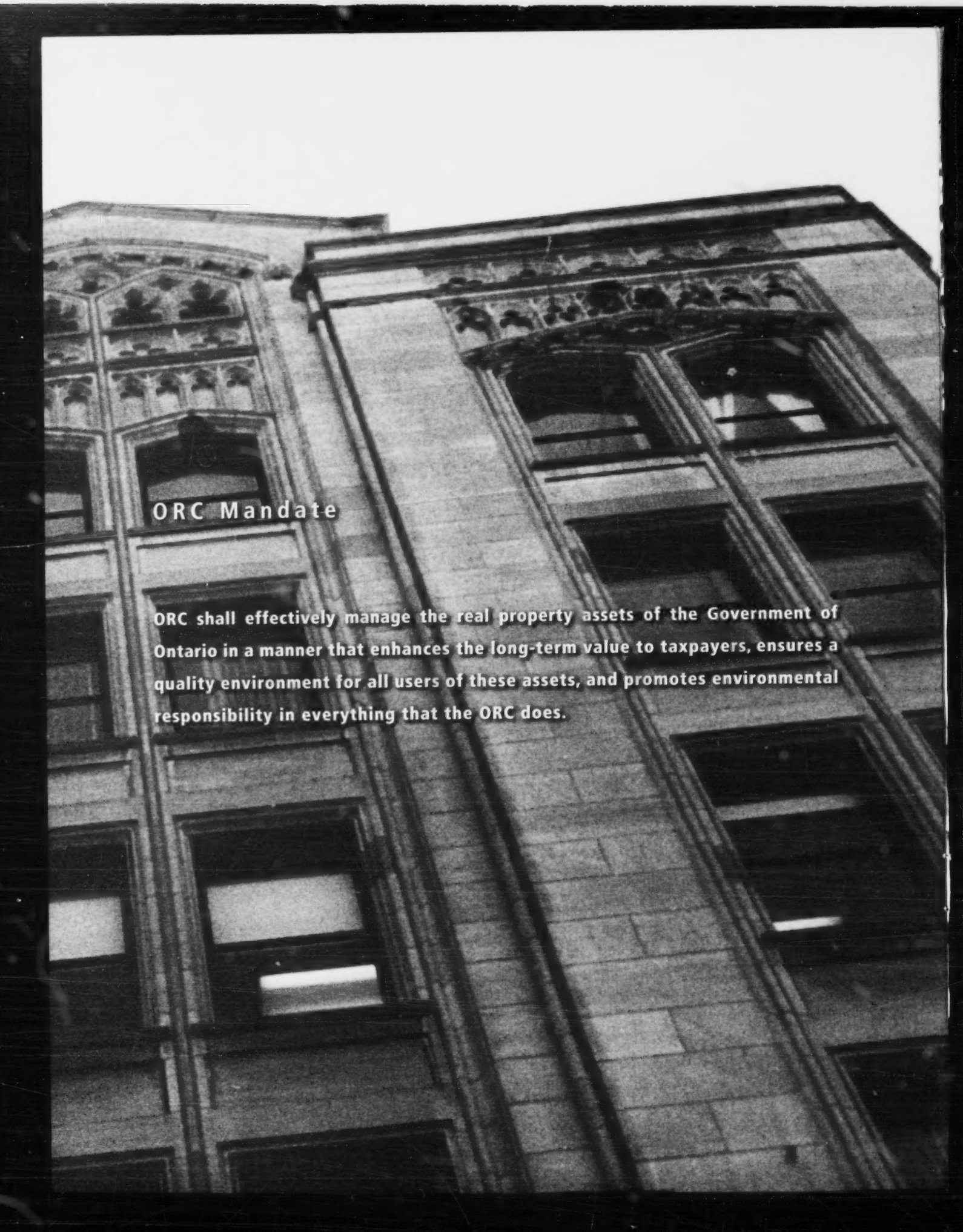
Ontario Realty Corporation Annual Report 2000/2001

12830

A PROFESSIONAL, TRANSPARENT AND ACCOUNTABLE ORGANIZATION



ORC Mandate

ORC shall effectively manage the real property assets of the Government of Ontario in a manner that enhances the long-term value to taxpayers, ensures a quality environment for all users of these assets, and promotes environmental responsibility in everything that the ORC does.

104-07494/

Ontario Realty Corporation

Annual Report 2000/2001

TABLE OF CONTENTS

Corporate Profile 2

Chairman's Message 3

Report from the President 4

Review of Operations in 2000/2001 5

Operating Business Initiatives 7

Management's Discussion and Analysis of Corporate Operations 9

Environmental Due Diligence at ORC 11

Responsibility for Financial Reporting 13

Auditor's Report 14

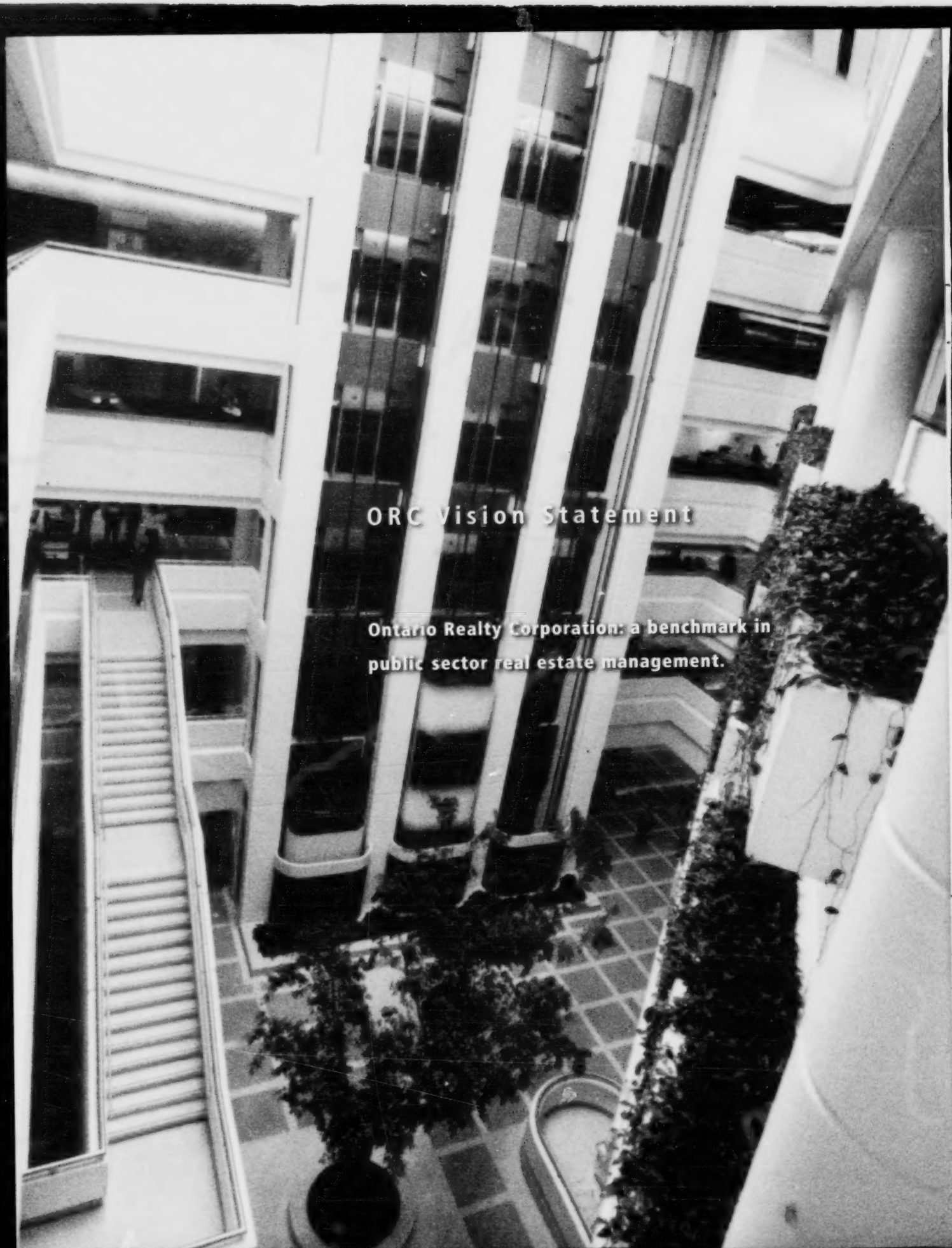
Balance Sheet 15

Statement of Operations and Retained Earnings 16

Statement of Cash Flows 17

Notes to Financial Statements 18

Corporate Directory 23



ORC Vision Statement

Ontario Realty Corporation: a benchmark in public sector real estate management.

Corporate Profile

The Ontario Realty Corporation (ORC) was established in 1993 as a crown corporation. The ORC provides a broad range of real estate services including construction project management, facilities management, portfolio management, and asset rationalization on behalf of Management Board Secretariat (MBS) and its client ministries and agencies.

The ORC has a clear line of accountability: the President and Chief Executive Officer is responsible to the Board of Directors that is in turn accountable to the Chair of the Management Board of Cabinet.

The corporation operates within a real-world triangle of the government agenda, the real estate industry and market conditions. As outlined in the 1999 "Blueprint" document, the government is engaged in "Selling Things We Don't Need." The government is seeking to optimize value to taxpayers by selling underutilized land, buildings and other non-essential holdings that are tying up precious resources.

Rationalizing Ontario's vast real estate portfolio allows strategic reinvestments to be made to facilities that are truly in need. The goal is to bring value to the taxpayer.

The mechanics of operation at the ORC now include moving away from being simply a provider of services to becoming a strategic manager of services. This is being accomplished by outsourcing part of the facility services and all of the land management services.

The ORC manages, on behalf of the province, approximately 44 million square feet of government owned building space and 60,000 acres of land held by MBS. The head office is located in Toronto. The corporation currently operates with approximately 265 full-time equivalent staff.

The corporation has two operating divisions – Real Estate and Facility Management Services – along with the departments of Finance, Administration, IT, Corporate Relations and Legal.

Chairman's Message

As Chairman of the Ontario Realty Corporation, I am proud to lead an organization that offers a real vision to manage the provincial government's real estate portfolio.

As an agency of the Ontario Government, the ORC is committed to fulfilling its mandate and conducting business in a professional, open and accountable manner.

The ORC's senior management team is comprised of skilled professionals, many with extensive real estate experience; it has the expertise and knowledge necessary to deliver on the corporation's mandate.

The ORC maximizes value for taxpayers through its five core services:

- Facilities management
- Real estate services
- Construction project management
- Portfolio management
- Asset rationalization

The ORC is changing focus from being a direct provider of realty services to an innovative service management organization. The result is a market-receptive corporation that partners with suppliers to deliver professional, cost-effective, customer service.

Today's Ontario Realty Corporation is well positioned to meet the needs of the province's dynamic real estate needs, and to make our contribution in support of the Ontario government's commitment to delivering better value to taxpayers.

James McKellar
Acting Chair

Report from the President

From its birth in 1993 as a central agency to manage the accommodation and realty services of ministries and most agencies of the Ontario government, the Ontario Realty Corporation continues to evolve and improve.

As an arms-length agency profoundly influenced by many changes in government and society, we have experienced our challenging times. We have listened, we have learned, and we have responded to all this change and challenge with an unconditional corporate commitment to openness, transparency and accountability at the ORC.

The Ontario government has traditionally owned and managed large amounts of commercial property. Today, the ORC is moving away from delivering services directly to client ministries and agencies towards strategic real estate management. By selectively outsourcing and establishing a pool of private sector real estate brokers, the ORC has optimized its resources while maximizing value for taxpayers.

As a result, in 2000/2001, the ORC exceeded all its major sales and cash targets, meeting its target of being within 10% of the industry standard for operating costs per square foot, and exceeding its occupancy target of 4-5% vacancy rate for CFA properties (actual rate was approximately 2%).

We can successfully complete the transformation of the ORC from being just a public sector service provider to a more entrepreneurial and professional service manager.

Together, we will continue to build the new Ontario Realty Corporation on a solid foundation of accountability, transparency and industry professionalism.

To manage such a vast portfolio, the corporation required a clear sense of direction and a reinvigorated corporate culture.

No longer just a service provider, but now a professional, results-oriented manager of Ontario's public real estate assets, the ORC is moving forward with a twin commitment to business excellence, as an opportunity employer.

Tony Miele
President and Chief Executive Officer
Ontario Realty Corporation

Review of Operations in 2000/2001

The ORC concentrated on several main transformations this year, including the transition to an Operational Enterprise agency, the enhancement of Information Technology systems, and improved communications internally with employees, and externally with ORC's stakeholders.

ORC'S TRANSITION TO AN OPERATIONAL ENTERPRISE AGENCY

In early 2000, the ORC began the process of transforming into its new status as an Operational Enterprise agency.

Accountability is still front and centre with the new ORC. The corporation remains accountable to the Chair of Management Board of Cabinet and is subject to the Freedom of Information Legislation as well as the government's Agency Establishment and Accountability Directive. The Provincial Auditor also continues to review the ORC's financial records.

The primary benefit of the ORC moving to its Operational Enterprise agency status is the ability to compete with the conventional real estate market when it comes to retaining and recruiting real estate professionals. The ORC is in the process of formulating its own human resources policies and administrative directives. In 2001/2002 the ORC will continue to build its team of real estate professionals to improve the operational efficiency and customer service of the corporation.

INFORMATION SYSTEMS ENHANCEMENT

In support of the enhanced restructuring of business, most notably the outsourcing of land and facilities services, the ORC is transforming a number of its Information Technology systems and business processes to improve accountability and professionalism throughout the organization.

The technology systems and operations are undergoing integration advancements to ensure proper information sharing and communication between the service providers and the ORC. The ORC's new information system is being integrated with the information systems of ProFac Facilities Management Services Inc. and DEL Management Solutions Inc., the ORC's external facility and land management providers. The service providers will run their own systems and provide general ledger and inventory information to ORC's new information system. This will increase the timeliness and accuracy of information retrieval between these partners.

COMMUNICATIONS

We have developed open, transparent and accountable operations to enhance communications internally with employees and externally with stakeholders. A number of initiatives were undertaken to support these objectives.

The Ontario Realty Corporation is committed to reaching out to its municipal stakeholders throughout the province of Ontario to answer their questions and to make clear the Corporation's core services. This is being achieved by various initiatives, such as attending municipal conferences and keeping communities updated on matters impacting them locally.

The ORC increased its attendance and exposure at trade shows and conferences in order to strengthen industry partnerships. The Corporation actively participated as an exhibitor at the Rural Ontario Municipal Association (ROMA) conference, at the Northern Ontario Municipal Association (NOMA) conference and at the Association of Municipalities of Ontario (AMO) conference.

Another key development, intended to increase realtor and customer access and knowledge of the ORC's inventory, is the enhancements in functionality of the corporate Web site. The site provides the complete listings of new properties available for sale for at least a 30-day period.

All of these initiatives together strengthen our capacity as a management corporation and assist the ORC to provide the best level of service to our clients – the taxpayers of Ontario.

Operating Business Initiatives

FACILITIES MANAGEMENT SERVICES

This division oversees building operation, maintenance and repair services, private sector lease negotiation and administration, subletting of space, asset management and accommodation planning to ensure the optimal use of space for government programs.

The ORC has been transforming the way it does business to improve customer service. Today the ORC, through targeted outsourcing, is moving away from direct delivery of services to strategic real estate management. In the Greater Toronto Area and Southwestern region, ProFac Facilities Management Services Inc. and DEL Management Solutions Inc. provide facility management services.

A significant achievement for fiscal year 2000/2001 was the achievement of a 2% vacancy rate for Charging for Accommodation (CFA) properties. This exceeded the ORC's occupancy target of a 4-5% vacancy rate.

To enhance customer service, the ORC implemented three customer satisfaction surveys. The targeted groups included OPS occupants, accommodation decision-makers, and third party tenants.

PROJECT MANAGEMENT BRANCH

On behalf of the province, the Project Management Branch (PMB) manages large capital projects, co-ordinates leasehold improvements and delivers repair and retrofit projects involving existing facilities. PMB is customer service driven, operating under a principle of direct and meaningful client involvement in all aspects of decision making, progress reporting and project development. The staff have excellent track record of successful project delivery and client satisfaction.

At the end of 2000/2001, PMB carried responsibility for the delivery of 95 projects in planning, design and construction stages, with a total estimated value of $900 million. During the period, the Branch successfully carried out $140 million in project transactions (calculated on the GAAP basis) over a diverse range of project types.

Significant projects in progress this year include the Lindsay, Penetanguishene, and Maplehurst superjails, and the Ottawa Carleton Detention Centre project, with a cash flow of $78 million. Spending on the Brampton, Owen Sound and Newmarket courts projects accounted for $15 million, while $14 million was spent on repair and leasehold improvement projects, plus a range of smaller general projects.

The cost for most projects is recovered from client ministries with PMB charging an industry-comparable fee for its services.

REAL ESTATE SERVICES

This division develops marketing strategies for obtaining fair market value through the sale of surplus assets, property acquisition, appraisal services, real estate planning and development, interim land management and environmental compliance for all real estate activities.

By pursuing strategies focused on real property sales and asset rationalization, the ***ORC exceeded its $100 million real estate asset sales target and reached $103.3 million for the fiscal year.***

Management's Discussion and Analysis of Corporate Operations

OPEN AND TRANSPARENT OPERATIONS

The ORC embraces its mandate to conduct its real estate business in an open, transparent and accountable manner. Guidelines and procedures have been established to enhance this corporation wide commitment to high standards of professionalism and transparency.

SALES GUIDELINES

In January 2000, enhanced guidelines and procedures for the sale of government properties were introduced. The enhanced guidelines provide a series of checks and balances within the sales process to ensure that the taxpayer is receiving fair market value for government property.

Under the present guidelines, in order to ensure that a property receives maximum exposure, government properties are regularly offered through qualified real estate brokers. Additionally, the new guidelines require all potential sales to be approved by the ORC Board of Directors.

EXTERNAL REVIEW OF THE ORC'S SALES GUIDELINES AND PROCEDURES

Ernst & Young's external review of the ORC's "Guidelines and Procedures, Real Estate Sales" concluded in January 2001, brought a resounding endorsement of the current ORC business practices. The report examines comparable real estate industry guidelines and states that the ORC guidelines and procedures meet or exceed them in all categories.

Clearly defined procedures and guidelines comprise the basic platform in assuring that best practices are a reality in day-to-day functioning as a business entity.

The Ernst & Young report concludes:

"When compared to the practices of other organizations, it can be concluded that the ORC's real estate disposition practices are more stringently governed than in other real estate organizations, and that the process is designed to ensure maximum market exposure of all real estate assets in an effort to generate a competitive environment resulting in the ORC achieving the best possible sales terms, while being fair to all potential purchasers in the process."

RESPONDING TO QUESTIONS ABOUT PAST SALES TRANSACTIONS

An ORC priority in 2000/2001 was responding to allegations about past sales transactions in an open, transparent and accountable manner. The ORC Board of Directors, Chief Executive Officer and senior management staff put a number of measures immediately in place to respond to allegations of potential wrongdoing in relation to past sales transactions. These actions included:

1. Reporting the matter to the Ontario Provincial Police;
2. Retaining litigation counsel and commencing civil legal action against certain ORC suppliers, property purchasers, and former ORC employees;
3. Retaining Grant Thornton, an audit firm, to review sales transactions from January 1, 1994 to March 31, 2000;
4. Retaining Porter Hetu, a separate audit firm, to review sales transactions for the period 1985 to 1993, inclusive, to complete the 15 year review requested by ORC's Board.

In January 2001, a Status Update was received by the ORC Board of Directors from Grant Thornton. The report gave a clean bill of health to the current management team at the ORC.

"...Grant Thornton found no evidence of wrongdoing on the part of the Chair of Management Board, his Office personnel, MBS's executive management staff, ORC's Board of Directors, ORC's Chief Executive Officer, or ORC's executive management staff."

Grant Thronton LLP
Chartered Accountants
Management Consultants

The status update findings allow the corporation to move forward with confidence in the executive team.

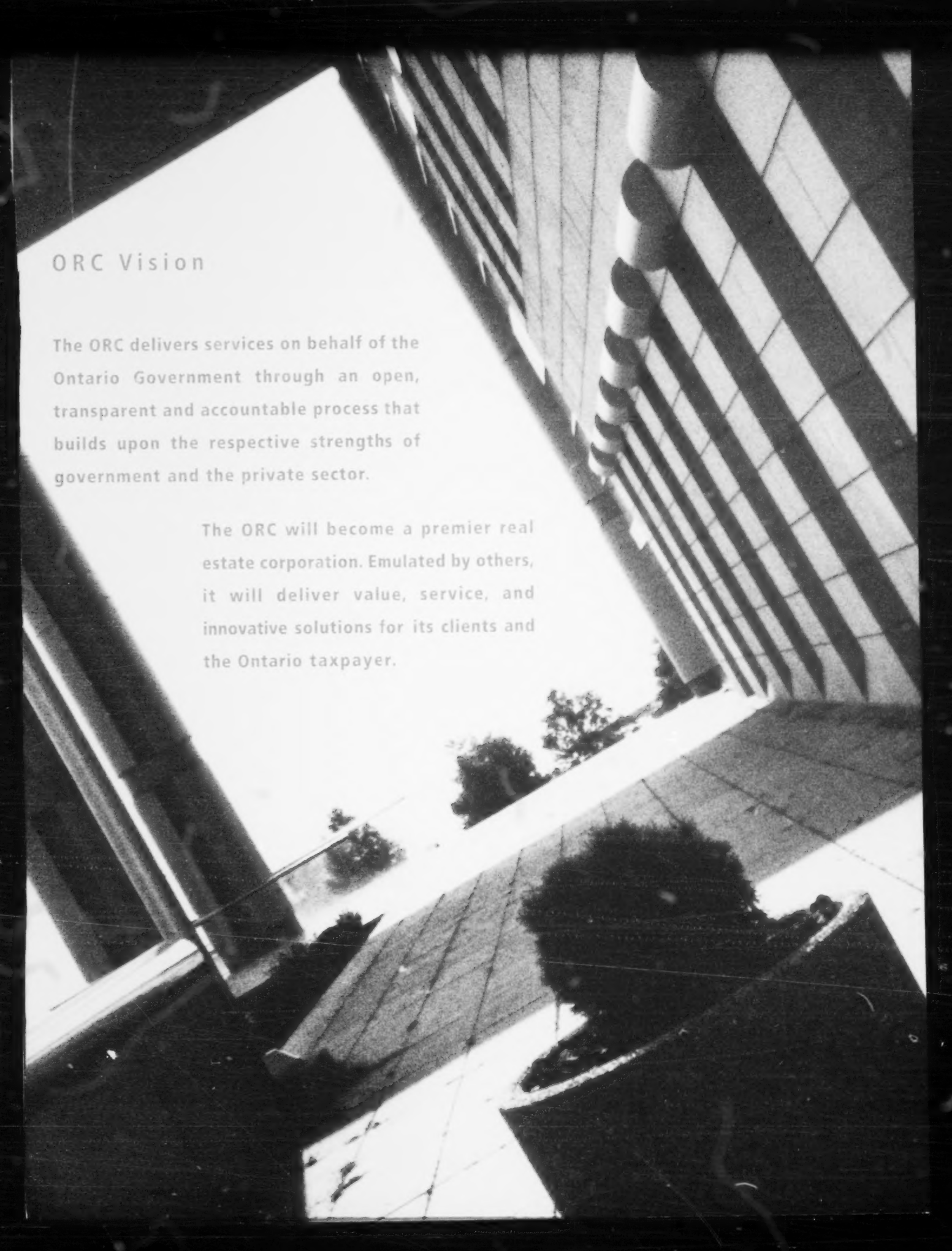
Environmental Due Diligence at ORC

Since 1992, Management Board Secretariat (MBS) has had a Class Environmental Assessment Process (Class EA) for Realty Activities in keeping with the Environmental Assessment Act. The Class EA sets out an approved environmental assessment procedure for MBS. Using this procedure, MBS can carry out environmental assessments consistently on a wide range of activities associated with properties owned or leased by the Ontario Government. The ORC is the agency responsible for managing the MBS real estate portfolio including environmental assessment activities.

The current MBS Class EA lapses on June 9, 2001. The ORC has initiated a project for the renewal of the Class EA. The purpose of this Class EA Renewal Project is to revise and update the Class EA and obtain approval from the Ministry of the Environment for a five to ten year plan.

Consultation with all levels of government and the public is an important component of the renewal project. As such the website: http://www.orc.on.ca provides documentation including a Proposed Draft Class Environmental Assessment Process for Realty Activities for the public to review.

The ORC is also in the process of updating the Cultural Heritage Process and Manual of Guidelines. These documents represent the MBS/ORC commitment to protecting and managing cultural heritage resources in the MBS/ORC portfolio.



ORC Vision

The ORC delivers services on behalf of the Ontario Government through an open, transparent and accountable process that builds upon the respective strengths of government and the private sector.

The ORC will become a premier real estate corporation. Emulated by others, it will deliver value, service, and innovative solutions for its clients and the Ontario taxpayer.

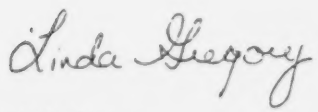
Responsibility for Financial Reporting

The accompanying financial statements of the Ontario Realty Corporation have been prepared in accordance with accounting principles generally accepted in Canada and are the responsibility of management. The preparation of financial statements necessarily involves the use of estimates based on management's judgement, particularly when transactions affecting the current accounting period cannot be finalized with certainty until future periods. The financial statements have been properly prepared within reasonable limits of materiality and in light of information available up to May 24, 2001.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal controls. Management maintains a system of internal controls designed to provide reasonable assurance that reliable financial information is available on a timely basis. The system includes formal policies and procedures and an organizational structure that provides for appropriate delegation of authority and segregation of responsibilities. An internal audit function, managed by Management Board Secretariat, independently evaluates the effectiveness of these internal controls on an ongoing basis and reports its findings to management and the Board of Directors.

The financial statements have been audited by the Provincial Auditor. The Provincial Auditor's responsibility is to express an opinion on whether the financial statements are fairly presented in accordance with generally accepted accounting principles. The Auditor's Report, which appears on the following page, outlines the scope of the Auditor's examination and opinion.

On behalf of Management:



Linda Gregory
Chief Financial Officer & Treasurer (Acting)
May 24, 2001

Auditor's Report

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Auditor's Report

To the Ontario Realty Corporation,
Chair of the Management Board of Cabinet,
and to the Minister of Finance

I have audited the balance sheet of the Ontario Realty Corporation as at March 31, 2001 and the statements of operations and retained earnings and of cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2001 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles.

Erik Peters

Toronto, Ontario
May 24, 2001

Erik Peters, FCA
Provincial Auditor

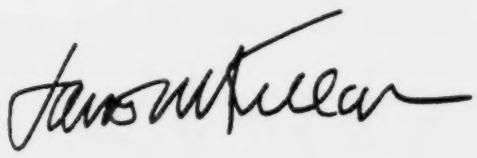
Balance Sheet

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

As at March 31	**2001**	**2000**
ASSETS		
CURRENT ASSETS		
Cash	$ 3,447	$ 8,672
Prepaid expenses	24	89
Accounts receivable	10,997	504
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	9,435	18,167
	23,903	27,432
Capital assets (note 3)	435	325
	$24,338	$27,757
LIABILITIES AND RETAINED EARNINGS		
CURRENT LIABILITIES		
Accounts payable and accrued liabilities	$ 8,189	$ 6,139
Provision for severance costs (note 2)	9,435	18,167
Current portion of capital lease obligations (note 4b)	176	-
	17,800	24,306
Capital lease obligations (note 4b)	72	-
RETAINED EARNINGS	6,466	3,451
	$24,338	$27,757

See Notes to Financial Statements

On behalf of the Board:

Chair: 

Director:

Statement of Operations and Retained Earnings

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	**2001**	**2000**
REVENUES		
Management fees	$10,240	$10,868
Expense reimbursement (in lieu of fees)	24,239	24,425
Direct recoverable costs	10,948	13,926
Bank interest and other income	297	368
	$45,724	$49,587
EXPENDITURES		
Salaries and benefits	$22,737	$28,716
Direct operating expenditures	17,488	11,117
Administrative expenses (note 6)	1,686	6,923
Depreciation	785	325
Interest on capital lease obligations	13	-
	42,709	47,081
NET OPERATING SURPLUS BEFORE SEVERANCE COSTS	3,015	2,506
Provision for severance costs (note 2)	4,032	(6,155)
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	(4,032)	6,155
NET OPERATING SURPLUS	$ 3,015	$ 2,506
RETAINED EARNINGS, BEGINNING OF YEAR	3,451	945
RETAINED EARNINGS, END OF YEAR	$ 6,466	$ 3,451

See Notes to Financial Statements

Statement of Cash Flows

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	**2001**	**2000**
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES:		
Net operating surplus	$ 3,015	$ 2,506
Adjustments for:		
Depreciation	785	325
Provision for severance costs	(4,032)	6,155
Future recoveries from Management Board Secretariat (note 2)	4,032	(6,155)
	3,800	2,831
Changes in non cash working capital		
Increase in accounts receivable	(10,493)	(504)
Decrease (increase) in prepaid expenses	65	(89)
Increase (decrease) in accounts payable and accrued liabilities	2,050	(3,526)
	(4,578)	(1,288)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES:		
Purchase of capital assets (note 3)	(267)	-
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES:		
Severance payments made during year	(4,700)	(13,688)
Severance recoveries from Management Board Secretariat during year (note 2)	4,700	13,688
Repayment of capital lease obligations	(380)	-
	(380)	0
Net decrease in cash	(5,225)	(1,288)
Cash beginning of year	8,672	9,960
CASH END OF YEAR	$ 3,447	$ 8,672

See Notes to Financial Statements

Notes to Financial Statements

ONTARIO REALTY CORPORATION
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)
(in thousands of dollars)

Year ended March 31, 2001

NATURE OF THE CORPORATION

The Ontario Realty Corporation (the Corporation) was incorporated under the Capital Investment Plan Act 1993 as a Crown Corporation of the Province of Ontario (the Province).

The Corporation provides project management, real estate and property management services to ministries and agencies of the Ontario government that directly own assets or require the Corporation's real estate services. The Corporation manages 52.1 million rentable square feet, 44.4 million owned by the Province and 7.7 million leased from the private sector at locations across the Province.

As a Crown Corporation and service organization of the Province the Corporation is exempt from income taxes.

SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

These financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Significant accounting policies followed in preparation of these financial statements are:

(a) Use of Estimates

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions relating to revenues and expenses which affect the reported amounts of assets, liabilities and related disclosures as of the date of the financial statements. Actual amounts could differ from these estimates.

(b) Capital Assets

Capital assets in excess of one thousand dollars with a future useful life beyond the current year are capitalized at cost. Capital assets are comprised of computer hardware and software and are amortized on a straight line basis over three years.

(c) Employee Benefit Plans

The Corporation provides pensions benefits to its classified full-time employees through participation in the Public Service Pension Fund and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund. These plans are accounted for as multiemployer defined benefit pension plans as the Corporation has insufficient information to apply defined benefit plan accounting. The expense represents the Corporation's contributions to the plans during the year.

SEVERANCE COSTS

The severance provision provides for staff severance costs associated with the Corporation's re-organization and the contracting out of its facilities and land management services. These severance costs are funded by MBS. The changes in the severance provision are as follows:

March 31	**2001**	**2000**
Severance provision, beginning of year	$18,167	$25,700
Increase (decrease) provision	(4,032)	6,155
Severance expenditures	(4,700)	(13,688)
Severance provision, end of year	$ 9,435	$18,167

CAPITAL ASSETS

Capital assets consist of the following:

March 31		**2001**		**2000**
	Cost	Accumulated Depreciation	Net Book Value	Net Book Value
Computer hardware and software	$1,240	$1,063	$177	$325
Computer hardware and software under capital lease	628	370	258	-
	$1,868	$1,433	$435	$325

Capital assets were acquired at an aggregate cost of $895 of which $628 were acquired by means of capital leases. Cash payments of $267 were made to purchase capital assets.

Certain capital assets are not reflected in the financial statements as they are provided at no charge to the Corporation by MBS.

LEASE COMMITMENTS

a) Operating

Operating leases are expensed in accordance with terms of the lease agreements. Under the terms of operating leases for government owned space and vehicles, the Corporation is committed to rental payments as follows:

For the year ending March 31	
2002	$ 978
2003	854
	$1,832

b) Capital

The Corporation leases substantially all of its computer equipment and vehicles. Leases which in effect represent the acquisition of an asset and incurrence of a liability are recorded as the purchase of an asset and the related liability is included under "Capital lease obligations".

The following is a schedule of future minimum lease payments under the capital leases expiring March 31, 2004 together with the balance of the capital lease obligations.

For the year ending March 31	
2002	$ 176
2003	83
2004	6
Total minimum lease payments	265
Less: amount representing interest at 5.7%	17
Balance of obligation	248
Less: current portion	176
Long-term portion	$ 72

CONTINGENCIES

The Corporation is acting as an agent of the Ontario Government. As such, the Corporation is entitled to be indemnified against all liabilities properly incurred in the course of exercising its actual authority on behalf of the Ontario Government.

RELATED PARTY TRANSACTIONS

In addition to the cash reflected on the balance sheet, the Corporation maintains several other operating bank accounts and one capital reserve bank account. Funds in these accounts are held "in trust", administered on behalf of MBS and relate directly to the operation of MBS owned and leased properties or services provided to other ministries or agencies of the Ontario government. As of March 31, 2001 the cash balances of the aggregated operating accounts and one capital reserve account were $38,646 (2000-$23,814) and $56,118 (2000-$19,128) respectively.

The accounts receivable include $10,854 (2000-$457) from MBS and other Ministries.

Administrative expenses include: accounting, human resources, audit, information and data processing, legal and communication services purchased from MBS.

The cost of post-retirement non-pension employee benefits were paid by MBS and are not included in the Statement of Operations and Retained Earnings.

The Corporation is economically dependant on the Province as all of the revenues received from the Province for the provision of services are under the control of the Minister/Chair of Management Board of Cabinet.

PENSION PLAN

The Corporation provides pension benefits for all its full-time classified employees through participation in the Public Service Pension Fund (PSPF) and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund (OPSEU Pension fund) established by the Province.

The Corporation's required contributions related to the pension plans for the year ended March 31, 2001 were $757 (2000-$1,695) and are included in the salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The carrying amounts of cash, accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities approximate their fair values because of the short term maturity of these instruments.

SALARY DISCLOSURE

The Public Sector Salary Disclosure Act, 1996 requires disclosure of Ontario public sector employees paid an annual salary in excess of $100,000. For the Corporation, this disclosure for the 2000 calendar year is as follows:

Name	Position	Salary Paid	Taxable Benefits
Bauman, Kenneth A.	Vice President, GTA Facilities Mgt.	$102,061.74	$351.36
Farrugia, MaryLee	General Counsel & Corp. Secretary	$122,169.20	$297.65
Gregory, Linda S.	Chief Financial Officer	$116,858.00	$312.94
Kessel, Clive D.	VP-ASD/Outsourcing	$100,173.09	$279.12
Leroux, Peter	Senior Vice President Facility Services	$134,832.09	$385.68
Massiah, Erwin	Vice President, Facility Services (GTA)	$106,171.85	$262.99
Miele, Tony	Chief Executive Officer	$203,460.07	$122.61
Searchfield, Bradley	Senior Vice President Real Estate & Sales	$122,793.32	$351.36

Corporate Directory

BOARD OF DIRECTORS

The ORC's government; appointed Board of Directors is comprised of a group of individuals who bring to the organization a depth of private and public sector expertise in all areas of real estate. It is their vision for the future, together with the strong leadership of the ORC's senior management team, that has helped the ORC implement successful partnerships with the private sector through formal, public Request for Proposal processes and institute recognized private sector business practices into its operations. The aggregate remuneration for the members of the Board of Directors for the 2000/01 fiscal year was $88,680.

James McKellar – Acting Chair
Michael A. Barker
John J. Fogolin
Michael Fenn
Jack Goodwin
Harold Gould
Stephen Lim
Ross Rigney
Ron Vrancart

SENIOR MANAGEMENT

Tony Miele – President and Chief Executive Officer
Brad Searchfield – Senior Vice President, Real Estate and Sales Division
Peter Leroux – Senior Vice President, Facilities Services Division
Linda Gregory – Acting Chief Financial Officer and Treasurer
Tobin Lambie – Vice President, Corporate Relations
MaryLee Farrugia – General Counsel and Corporate Secretary

ORC Inquiries

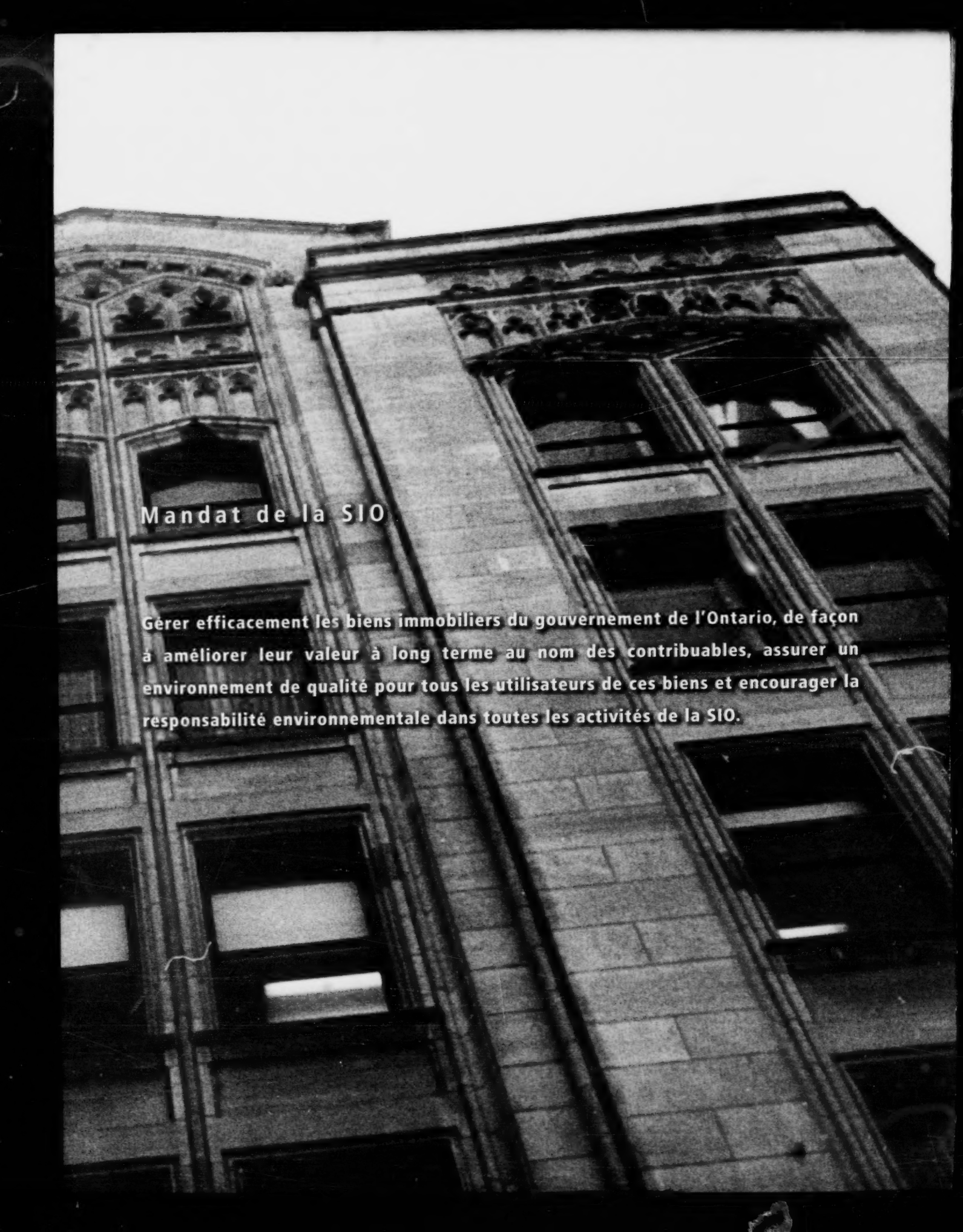
General Inquiry:	416-327-3937
Fax:	416-327-1906
Toll Free:	1-877-863-9672
Internet Address:	www.orc.on.ca

Ontario
Realty
Corporation

Rapport annuel 2000 - 2001 de la Société immobilière de l'Ontario

108309

UNE ORGANISATION PROFESSIONNELLE, TRANSPARENTE ET RESPONSABLE



Mandat de la SIO

Gérer efficacement les biens immobiliers du gouvernement de l'Ontario, de façon à améliorer leur valeur à long terme au nom des contribuables, assurer un environnement de qualité pour tous les utilisateurs de ces biens et encourager la responsabilité environnementale dans toutes les activités de la SIO.

10630

Société immobilière de l'Ontario

Rapport annuel 2000-2001

TABLE DES MATIÈRES

Profil de la SIO 2

Message du Président du Conseil 3

Rapport du Président 4

Examen des opérations en 2000-2001 5

Activités d'exploitation 7

Commentaires et analyse de la direction 9

Diligence raisonnable environnementale à la SIO 11

Responsabilité relative aux états financiers 13

Rapport du vérificateur 14

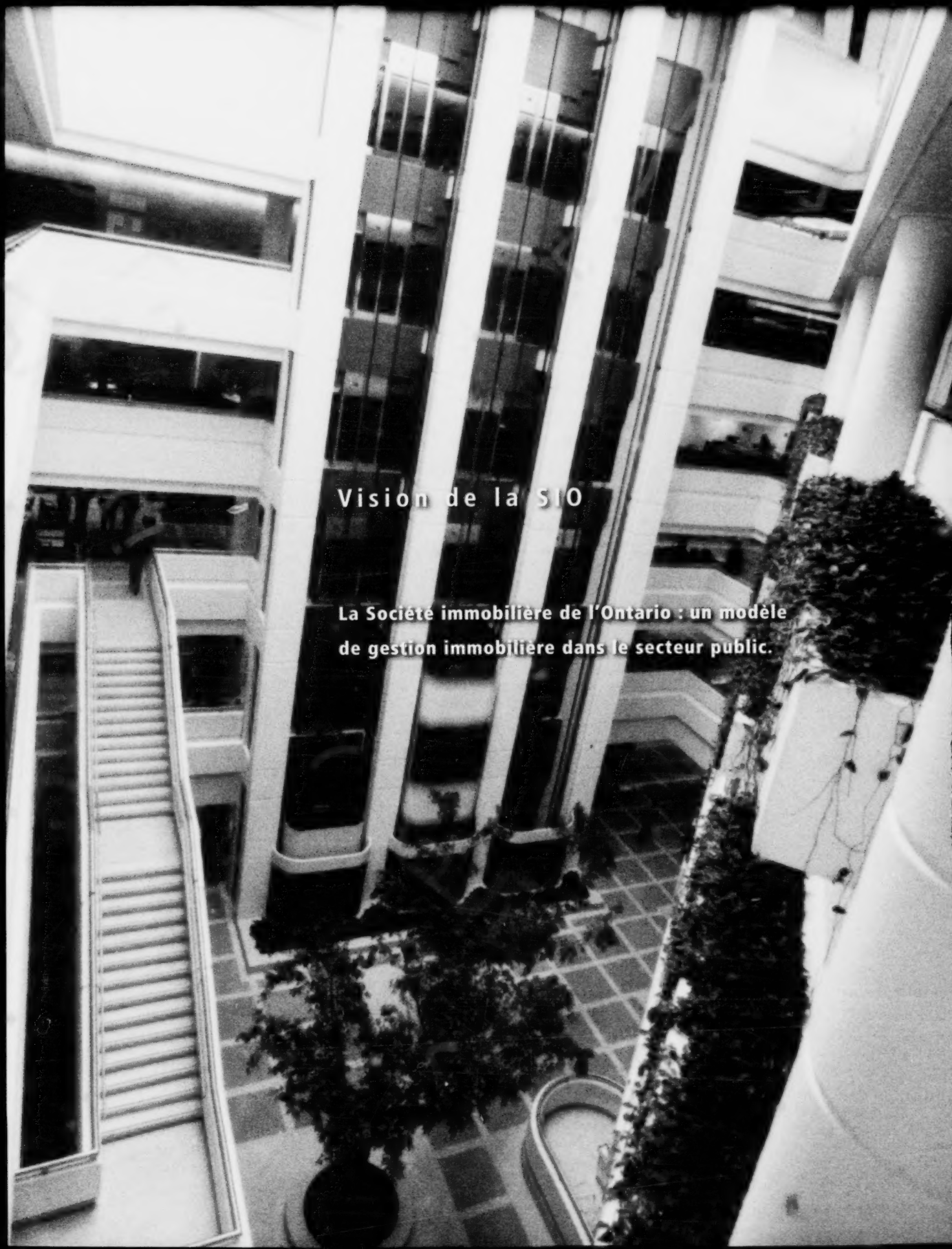
Bilan 15

État des résultats d'exploitation et des bénéfices non répartis 16

État de l'évolution des flux de trésorerie 17

Notes afférentes aux états financiers 18

Répertoire général 23



Vision de la SIO

La Société immobilière de l'Ontario : un modèle de gestion immobilière dans le secteur public.

Profil de la SIO

La Société immobilière de l'Ontario (SIO) a été établie en 1993 en tant que société de la Couronne. La SIO fournit une vaste gamme de services immobiliers dont la gestion de projets de construction, d'installations et de portefeuille ainsi que la rationalisation des biens immobiliers pour le Secrétariat du Conseil de gestion (SGC) et ses ministères et organismes clients.

La SIO fait partie d'une chaîne de responsabilité bien définie : son président et chef de la direction est responsable devant le Conseil d'administration qui, à son tour, doit rendre compte au président du Conseil de gestion du gouvernement.

La SIO évolue dans un univers triangulaire délimité par le programme du gouvernement, l'industrie immobilière et les conditions du marché. Tel qu'indiqué dans son Plan directeur de 1999, le gouvernement s'est engagé à « vendre ce dont il n'a pas besoin ». Le gouvernement cherche à augmenter la valeur pour les contribuables en vendant les terrains, les immeubles et les autres biens non essentiels sous-utilisés qui accaparent des ressources précieuses.

La rationalisation du vaste portefeuille immobilier de l'Ontario permet de faire des réinvestissements stratégiques dans les installations ayant un véritable besoin. L'objectif demeure d'accroître la valeur pour les contribuables.

Les modalités des opérations de la SIO comportent maintenant l'abandon progressif de la fourniture simple de services au profit de la gestion stratégique des services. Cette réorientation est réalisée par l'impartition d'une partie des services des installations ainsi que de tous les services de gestion des terrains.

La SIO gère au nom de la province environ 44 millions de pieds carrés de surface louable appartenant au gouvernement et 60 000 acres de terrains détenus par le SCG. Le siège social de la SIO est situé à Toronto. La SIO emploie présentement environ 265 employés équivalents temps plein.

La SIO comporte deux divisions opérationnelles, la Division de la gestion immobilière et la Division de la gestion des installations, ainsi que des services des finances, d'administration et de TI, des relations publiques et juridiques.

Message du président du Conseil d'administration

À titre de président du Conseil d'administration de la Société immobilière de l'Ontario, je suis fier de diriger une organisation qui propose une véritable vision pour gérer le portefeuille immobilier du gouvernement provincial.

En tant qu'organisme du gouvernement de l'Ontario, la SIO s'est engagée à remplir son mandat et à diriger ses affaires de façon professionnelle, transparente et responsable.

L'équipe de direction de la SIO est composée de professionnels compétents, dont bon nombre ayant une expérience approfondie des milieux immobiliers. Elle a le savoir-faire et l'expérience qu'il faut pour mener à terme le mandat de la Société.

La SIO maximise la valeur pour les contribuables par l'entremise de ses cinq services de base :

- Gestion des installations
- Services immobiliers
- Gestion des projets de construction
- Gestion de portefeuille
- Rationalisation des biens immobiliers

La SIO change d'orientation, passant d'un fournisseur direct de services immobiliers à une organisation novatrice de gestion de services. Le résultat est une société au diapason du marché qui s'associe avec des fournisseurs pour livrer un service à la clientèle professionnel et rentable.

La Société immobilière de l'Ontario d'aujourd'hui est bien placée pour répondre aux besoins immobiliers dynamiques de la province, et assurer sa contribution à l'engagement du gouvernement ontarien de livrer une meilleure valeur aux contribuables.

James McKellar
Président intérimaire

Rapport du Président

La Société immobilière de l'Ontario continue à évoluer et à s'améliorer depuis sa création en 1993 en tant qu'organisme central assurant la gestion des biens immobiliers et des installations pour les ministères et la plupart des organismes du gouvernement de l'Ontario.

À titre d'organisme indépendant profondément touché par les nombreux changements au sein du gouvernement et de la société, nous avons eu de nombreux défis à relever. Nous avons écouté, nous avons tiré des leçons, et nous avons répondu à tous ces changements et défis par un engagement inconditionnel en faveur de l'ouverture, de la transparence et de la responsabilité.

Le gouvernement de l'Ontario appartient et gère depuis longtemps un très grand nombre de propriétés commerciales. Aujourd'hui, la SIO abandonne la prestation de services directs aux ministères et organismes clients au profit d'une gestion immobilière stratégique. En impartissant sélectivement et en constituant un ensemble de courtiers immobiliers du secteur privé, la SIO a optimisé ses ressources tout en maximisant la valeur pour les contribuables.

Par conséquent, en 2000-2001, la SIO a dépassé tous ses principaux objectifs au plan des ventes et de l'encaisse, ayant atteint son objectif d'être à 10 % de la norme sectorielle pour le coût d'exploitation par pied carré et dépassé son objectif en matière de taux d'inoccupation de 4 à 5 % pour les propriétés du programme d'imputation des frais de locaux (le taux réel était d'environ 2 %).

Nous avons complété avec succès la transformation de la SIO, passant d'un simple fournisseur de services du secteur public à un gestionnaire de services professionnel et entrepreneurial.

Ensemble, nous continuerons à bâtir la nouvelle Société immobilière de l'Ontario sur une fondation solide de responsabilité, de transparence et de professionnalisme sectoriel.

Pour gérer un portefeuille si vaste, la Société avait besoin d'une orientation précise et d'un rajeunissement de sa culture organisationnelle.

N'étant plus un fournisseur de services mais un gestionnaire professionnel axé sur les résultats des biens immobiliers publics de l'Ontario, la SIO fait face à l'avenir en prenant un double engagement en faveur de l'excellence en affaires et de l'égalité des chances pour ses employés.

Tony Miele
Président et Chef de la direction
Société immobilière de l'Ontario

Examen des opérations en 2000-2001

La SIO s'est concentrée sur plusieurs transformations importantes cette année, notamment sur la transition vers une entreprise opérationnelle, la modernisation des systèmes informatiques et l'amélioration des communications internes avec les employés et externes avec les interlocuteurs de la SIO.

TRANSITION DE LA SIO VERS UNE ENTREPRISE OPÉRATIONNELLE

Au début de 2000, la SIO a commencé le processus de transformation vers son nouveau statut d'entreprise opérationnelle.

La responsabilisation demeure primordiale dans la nouvelle SIO. La SIO demeure responsable devant le président du Conseil de gestion du gouvernement et est soumise à la Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée ainsi qu'à la directive du gouvernement sur la constitution et la responsabilité des organismes. Le vérificateur provincial continue à examiner les livres de la SIO.

Le principal avantage que le statut d'entreprise opérationnelle a procuré à la SIO est de pouvoir concurrencer avec le marché immobilier traditionnel pour conserver et recruter des professionnels immobiliers. La SIO est en train de formuler ses propres politiques de ressources humaines et directives administratives. En 2001-2002, la SIO continuera à constituer son équipe de professionnels immobiliers afin d'améliorer son efficacité opérationnelle et son service à la clientèle.

MODERNISATION DES SYSTÈMES INFORMATIQUES

Pour soutenir la restructuration améliorée de nos activités, notamment l'impartition des services des terrains et des installations, nous avons transformé plusieurs de nos systèmes informatiques et de nos procédés d'affaires dans le but d'accroître la responsabilité et le professionnalisme à tous les paliers de la SIO.

Nous avons apporté des améliorations au plan de l'intégration à nos systèmes informatiques et à nos opérations afin d'assurer des communications et un partage de données adéquats entre les fournisseurs de services et la SIO. Le nouveau système informatique de la SIO est en cours d'intégration avec les systèmes informatiques de Services de gestion d'installations ProFac Inc. et de Del Management Solutions Inc., les fournisseurs externes de gestion des installations et des terrains de la SIO. Ces sociétés utilisent leurs propres systèmes et fournissent au nouveau système informatique de la SIO des données de grand livre et de gestion des stocks. Cette mesure améliore la rapidité et l'exactitude d'extraction de données entre les partenaires.

COMMUNICATIONS

Nous avons mis au point des opérations ouvertes, transparentes et responsables pour améliorer les communications internes avec les employés et externes avec nos interlocuteurs. Plusieurs initiatives ont été entreprises pour soutenir ces objectifs.

La Société immobilière de l'Ontario s'est engagée à approcher ses interlocuteurs municipaux partout dans la province pour répondre à leurs questions et préciser l'étendue de ses services de base. Nous atteignons cet objectif de diverses façons, dont la participation à des conférences municipales et la mise à jour des municipalités sur les questions ayant un impact local.

La SIO a augmenté sa participation et son exposition lors des salons commerciaux et des conférences afin de renforcer ses partenariats sectoriels. Elle participe activement à titre d'exposant aux conférences de la Rural Ontario Municipal Association (ROMA), de l'Association des municipalités du Nord de l'Ontario et de l'Association des municipalités de l'Ontario (AMO).

Les améliorations fonctionnelles du site Web de la SIO sont un autre développement clé visant à accroître l'accès et l'information qu'ont les courtiers et les clients sur les propriétés de la SIO. Le site propose une liste complète des propriétés à vendre pour une période de 30 jours.

Ensemble, toutes ces initiatives renforcent notre capacité en tant que société de gestion et aident la SIO à fournir un meilleur niveau de service à nos clients, les contribuables de l'Ontario.

Activités d'exploitation

SERVICES DE GESTION DES INSTALLATIONS

Cette division est responsable du fonctionnement des immeubles, des services d'entretien et de réparation, de la négociation et de l'administration des locations avec le secteur privé, de la sous-location des locaux, de la gestion des biens et de la planification des installations afin d'assurer l'utilisation optimale des locaux pour les programmes du gouvernement.

La SIO transforme ses activités afin d'améliorer le service à la clientèle. Actuellement, la SIO a recours à une impartition ciblée pour s'éloigner de la prestation directe de services au profit d'une gestion immobilière stratégique. Dans la région du Grand Toronto et du Sud-Ouest, les services de gestion des installations sont assurés par Services de gestion d'installations ProFac Inc. et Del Management Solutions Inc.

La réalisation d'un taux d'inoccupation de deux pour cent pour les propriétés du programme d'imputation des coûts des locaux constitue une amélioration importante au cours de l'exercice financier 2000-2001. Nous avons dépassé l'objectif de quatre à cinq pour cent que la SIO s'était fixé.

Afin d'améliorer le service à la clientèle, la SIO a entrepris trois sondages de satisfaction de la clientèle. Les groupes ciblés comprenaient les locataires de la Fonction publique de l'Ontario, les personnes chargés des décisions au sujet des installations et les tiers locataires.

DIRECTION DE LA GESTION DES PROJETS

Au nom de la province, la Direction de la gestion des projets gère les grands projets d'immobilisations, coordonne les améliorations locatives et s'occupe des projets de réparation et de modernisation des installations existantes. La Direction est axée sur le service à la clientèle, son fonctionnement étant guidé par le principe de participation directe et significative de la clientèle dans tous les aspects de la prise de décision, des rapports sur les travaux et du développement des projets. Le personnel jouit d'un excellent rendement au plan de la réalisation de projets et de la satisfaction de la clientèle.

À la fin de l'exercice 2000-2001, la Direction de la gestion des projets était responsable de la réalisation de 95 projets à diverses étapes de planification, de conception et de construction, représentant une valeur totale d'environ 900 millions de dollars. Au cours de cette période, la Direction a réalisé des transactions d'une valeur de 140 millions de dollars (calcul établi selon les règles PCGR) pour des projets de divers types.

Cette année, des projets importants étaient en cours pour les super-prisons de Lindsay, Penetanguishene et Maplehurst ainsi que pour le Centre de détention d'Ottawa-Carleton, comprenant un flux de trésorerie de 78 millions de dollars. Les dépenses pour les projets des tribunaux de Brampton, Owen Sound et Newmarket s'élèvent à 15 millions de dollars, et 14 millions de dollars ont été consacrés à des projets de réparation et d'améliorations locatives, sans compter un ensemble de projets généraux de moindre envergure.

Le coût de la plupart des projets est récupéré auprès des ministères clients, la Direction imposant des frais comparables à ceux en vigueur dans l'industrie pour ses services.

SERVICES IMMOBILIERS

Cette division élabore des stratégies de marketing pour obtenir une valeur marchande juste par la vente de biens excédentaires, l'acquisition de propriétés, des services d'évaluation, la planification et le développement immobilier, la gestion intérimaire des terrains et la conformité environnementale de toutes les activités immobilières.

En 2000-2001, la SIO a dépassé l'objectif de ventes d'actif immobilier de 100 millions de dollars qu'elle s'était fixée pour l'exercice, celle-ci atteignant 103,3 millions de dollars grâce à des stratégies misant sur les ventes de propriétés et la rationalisation des biens immobiliers.

Commentaires et analyse de la direction

ACTIVITÉS OUVERTES ET TRANSPARENTES

La SIO est heureuse d'accomplir son mandat en effectuant ses activités immobilières de façon ouverte, transparente et responsable. Des lignes directrices et des marches à suivre ont été mises au point pour favoriser l'engagement à l'échelle de la SIO en faveur de normes élevées de professionnalisme et de transparence.

LIGNES DIRECTRICES SUR LES VENTES DE LA SIO

En janvier 2000, des lignes directrices et des procédures améliorées pour la vente de propriétés du gouvernement ont été adoptées. Ces lignes directrices améliorées proposent un système équilibré au cours du processus de vente pour assurer que les contribuables reçoivent une valeur marchande juste pour les propriétés du gouvernement.

En vertu de ces lignes directrices et pour assurer que les propriétés aient une exposition maximale, les propriétés du gouvernement sont maintenant mises en vente par l'entremise de courtiers immobiliers agréés. De plus, les nouvelles lignes directrices obligent le Conseil d'administration de la SIO d'autoriser toutes les ventes.

EXAMEN EXTERNE DES LIGNES DIRECTRICES ET DES PROCÉDURES GOUVERNANT LES VENTES DE LA SIO

Un examen externe des lignes directrices et des procédures gouvernant les ventes de la SIO effectué par Ernst & Young en janvier 2001 a reconnu le bien-fondé des pratiques commerciales actuelles de la SIO. Le rapport a examiné les lignes directrices comparables de l'industrie immobilière et conclut que les lignes directrices et les procédures de la SIO sont conformes ou supérieures à celles de l'industrie dans toutes les catégories.

Des procédures et des lignes directrices clairement énoncées constituent le fondement permettant d'assurer que les meilleures pratiques constituent la réalité quotidienne des activités commerciales de la SIO.

Le rapport d'Ernst & Young conclut :

« Comparativement aux pratiques en vigueur dans les autres organisations, on peut conclure que les pratiques d'aliénation des biens immobiliers de la SIO sont soumises à un contrôle plus rigoureux, et que ce processus a été conçu pour assurer une exposition maximale de tous les biens immobiliers afin de générer un environnement concurrentiel permettant à la SIO d'obtenir les meilleures conditions de vente possibles, tout en étant équitable envers tous les acheteurs possibles participant au processus. »

RÉPONSES AUX QUESTIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS DE VENTE ANTÉRIEURES

Une des priorités de la SIO en 2000-2001 a été de répondre de façon ouverte, transparente et responsable aux allégations concernant les transactions de vente antérieures. Le Conseil de direction de la SIO, son Chef de la direction et les cadres supérieurs ont immédiatement mis en place une série de mesures pour répondre aux allégations de mauvaise administration possible entourant des transactions de vente antérieures. Ces mesures comprennent notamment :

1. Signaler ces questions à la Police provinciale de l'Ontario;
2. Retenir les services d'un conseil et entreprendre une action civile contre certains fournisseurs, acheteurs de propriétés et anciens employés de la SIO;
3. Retenir les services de Grant Thornton, un cabinet de vérification, pour examiner les transactions de vente qui ont eu lieu entre le 1er janvier 1994 et le 31 mars 2000;
4. Retenir les services de Porter Hetu, un autre cabinet de vérification, pour examiner les transactions de vente pour la période allant de 1985 à 1993 inclusivement, afin de compléter l'examen de 15 ans demandé par le Conseil.

En janvier 2001, Grant Thornton a remis un rapport d'étape au Conseil d'administration de la SIO. Ce rapport n'a signalé aucune irrégularité par l'équipe de direction actuelle de la SIO.

« ...Grant Thornton n'a constaté aucune preuve de mauvaise administration de la part du président du Conseil de gestion, du personnel de son bureau, du personnel exécutif de direction du SGC, du Conseil d'administration de la SIO, du Chef de la direction de la SIO ou du personnel exécutif de direction de la SIO. »

Grant Thornton LLP
Comptables agréés
Conseillers en gestion

Les conclusions du rapport d'étape permettent à la SIO de poursuivre ses activités tout en ayant une pleine confiance dans son équipe de direction.

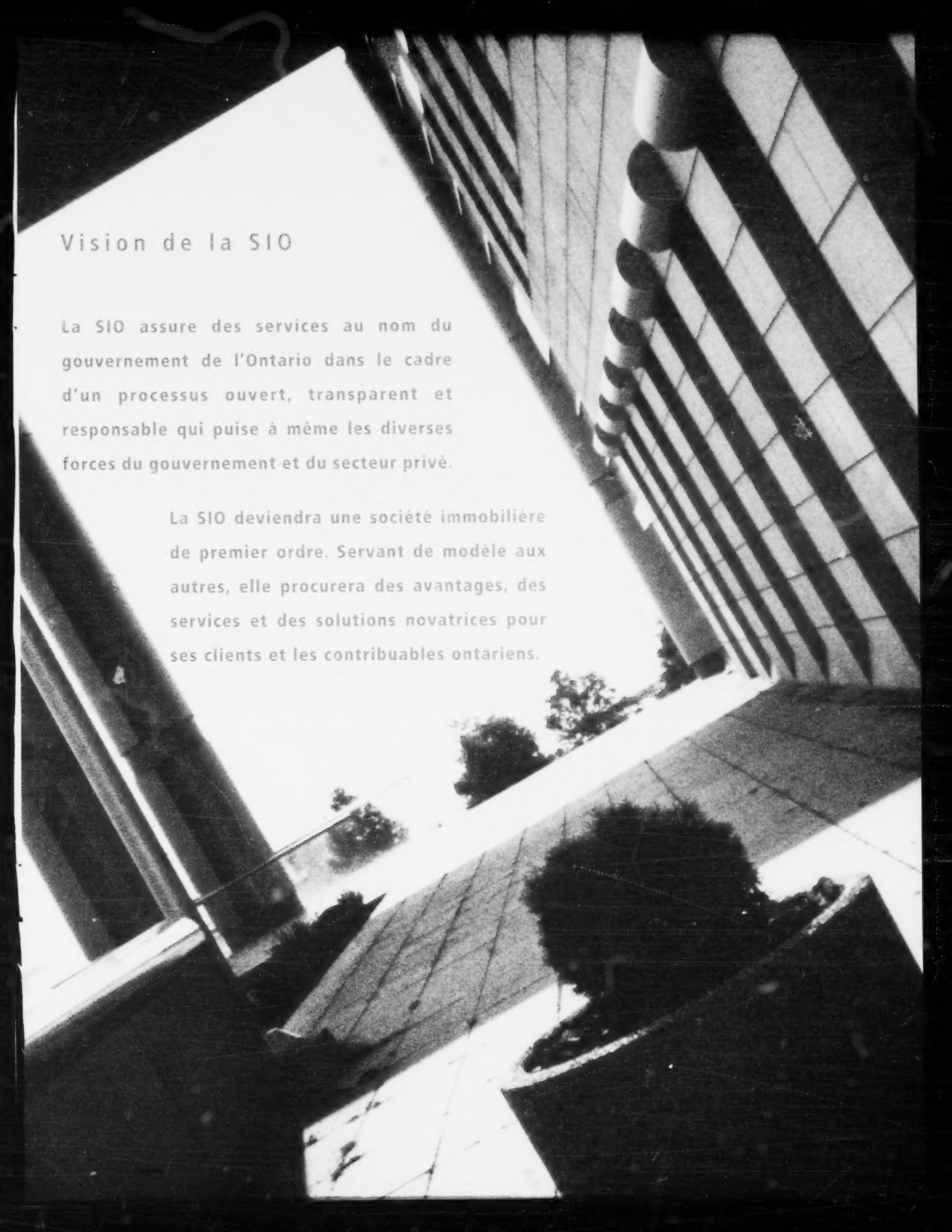
Diligence raisonnable environnementale à la SIO

Depuis 1992, le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) a un processus d'évaluation environnementale de portée générale (processus EAPG) pour les activités immobilières, conformément à la Loi sur les évaluations environnementales. Ce processus énonce les modalités de la procédure approuvée d'évaluation environnementale du SCG. À l'aide de cette procédure, le SCG peut entreprendre des évaluations environnementales uniformes d'une vaste gamme d'activités associées aux propriétés appartenues ou louées par le gouvernement de l'Ontario. La SIO est l'organisme chargé de gérer le portefeuille immobilier du SCG y compris les activités d'évaluation environnementale.

Le processus EAPG actuel du SCG a pris fin le 9 juin 2001. La SIO a lancé un projet en vue de son renouvellement. Le but du projet de renouvellement du processus EAPG est de revoir et de mettre à jour l'évaluation environnementale de portée générale et d'obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement pour un plan de cinq à dix ans.

Des consultations auprès de tous les paliers gouvernementaux et de la population jouent un rôle important dans le projet de renouvellement. C'est pourquoi le site Web http://www.orc.on.ca propose de la documentation à ce sujet, dont une Ébauche du mandat de renouvellement de l'évaluation environnementale par classe, que la population est invitée à examiner.

La SIO est également en train de mettre à jour son processus et son manuel de lignes directrices se rapportant au patrimoine culturel. Ces documents représentent l'engagement du SCG et de la SIO en faveur de la protection et de la gestion des ressources du patrimoine culturel faisant partie du portefeuille SCG/SIO.



Vision de la SIO

La SIO assure des services au nom du gouvernement de l'Ontario dans le cadre d'un processus ouvert, transparent et responsable qui puise à même les diverses forces du gouvernement et du secteur privé.

La SIO deviendra une société immobilière de premier ordre. Servant de modèle aux autres, elle procurera des avantages, des services et des solutions novatrices pour ses clients et les contribuables ontariens.

Responsabilité relative aux états financiers

Les états financiers figurant dans le rapport annuel de la Société immobilière de l'Ontario ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada et ils sont la responsabilité de la direction. La préparation d'états financiers repose nécessairement sur des estimations fondées sur le jugement de la direction, en particulier lorsque les opérations touchant l'exercise en cours ne peuvent être conclues avant des exercices futurs. Les états financiers ont été dressés en bonne et due forme, dans les limites raisonnables de l'importance relative et à la lumière des renseignements disponibles au 24 mai 2001.

Il incombe au conseil d'administration de veiller à ce que la direction s'acquitte de ses responsabilités relatives aux états financiers et aux contrôles internes. La direction maintient un système de contrôles internes destiné à lui donner un degré raisonnable de certitude quant à la fiabilité et à la disponibilité des renseignements financiers. Le système repose sur des politiques et procédures officielles, et sur une structure organisationnelle permettant de déléguer les pouvoirs et de répartir les responsabilités de façon appropriée. Les services de vérification interne, relevant du Secrétariat du Conseil de gestion, évaluent de façon indépendante et régulière l'efficacité des contrôles internes et font part de leurs conclusions à la direction et au conseil d'administration de la Société.

Les états financiers ont été vérifiés par le vérificateur provincial. La responsabilité du vérificateur provincial consiste à exprimer une opinion sur les états financiers, à savoir s'ils présentent fidèlement la situation financière de la Société selon les principes comptables généralement reconnus. Le rapport du vérificateur, qui se trouve à la page suivante, précise la nature et l'étendue de sa vérification et de son opinion.

Au nom de la direction,

Linda Gregory

Linda Gregory
Directrice financière et trésorière (intérimaire)
Le 24 mai 2001

Rapport du vérificateur

Office of the
Provincial Auditor
of Ontario

Bureau du
vérificateur provincial
de l'Ontario

Box 105, 15th Floor, 20 Dundas Street West, Toronto, Ontario M5G 2C2
B.P. 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest, Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 327-2381 Fax: (416) 327-9862

Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au président du Conseil de gestion du gouvernement
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 2001 et les états des résultats d'exploitation des bénéfices non répartis et de l'évolution des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2001 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Erik Peters

Toronto (Ontario)
Le 24 mai 2001

Erik Peters, FCA
Vérificateur provincial

Bilan

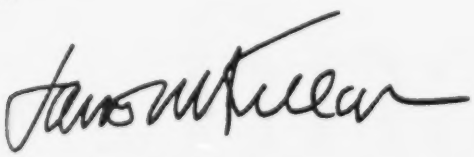
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(Une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

au 31 mars	**2001**	**2000**
ACTIF		
ACTIF À COURT TERME		
Encaisse	3 447 $	8 672 $
Charges payées d'avance	24	89
Comptes débiteurs	10 997	504
Recouvrements futurs du Secrétariat du Conseil de gestion (note 2)	9 435	18 167
	23 903	27 432
Immobilisations (note 3)	435	325
	24 338 $	27 757 $
PASSIF ET BÉNÉFICES NON RÉPARTIS PASSIF À COURT TERME		
PASSIF À COURT TERME		
Comptes créditeurs et charges à payer	8 189 $	6 139 $
Provision pour indemnités de licenciement (note 2)	9 435	18 167
Tranche des obligations au titre de la location-acquisition (note 4b)	176	-
	17 800	24 306
Obligations au titre de la location-acquisition (note 4b)	72	-
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS	6 466	3 451
	24 338 $	27 757 $

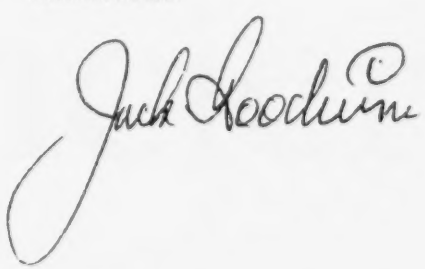
Voir les notes et tableaux complémentaires auxquels renvoient les états financiers.

Au nom du Conseil d'administration :

Président



Administrateur



État des résultats d'exploitation et des bénéfices non répartis

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(Une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars	**2001**	**2000**
RECETTES		
Frais de gestion	10 240 $	10 868 $
Remboursement des dépenses (tenant lieu de frais)	24 239	24 425
Coûts directement récupérables	10 948	13 926
Intérêt bancaire et autres revenus	297	368
	45 724 $	49 587 $
DÉPENSES		
Salaires et avantages sociaux	22 737 $	28 716 $
Coûts directs de fonctionnement	17 488	11 117
Frais d'administration (note 6)	1 686	6 923
Amortissement	785	325
Intérêt sur les obligations au titre de la location-acquisition	13	-
	42 709	47 081
EXCÉDENT DE FONCTIONNEMENT NET AVANT INDEMNITÉS DE LICENCIEMENT	3 015	2 506
Provision pour indemnités de licenciement (note 2)	4 032	(6 155)
Recouvrements futurs du Secrétariat du Conseil de gestion (note 2)	(4 032)	6 155
EXCÉDENT DE FONCTIONNEMENT NET	3 015 $	2 506 $
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS EN DÉBUT D'EXERCICE	3 451	945
BÉNÉFICES NON RÉPARTIS EN FIN D'EXERCICE	6 466 $	3 451 $

Voir les notes et tableaux complémentaires auxquels renvoient les états financiers.

État de l'évolution des flux de trésorerie

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(Une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars	**2001**	**2000**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FONCTIONNEMENT :		
Excédent de fonctionnement net	3 015 $	2 506 $
Redressement pour :		
Amortissement	785	325
Provision pour indemnités de licenciement	(4 032)	6 155
Recouvrements futurs du Secrétariat du Conseil de gestion (note 2)	4 032	(6 155)
	3 800	2 831
Évolution du fonds de roulement hors trésorerie		
Augmentation des comptes créditeurs	(10 493)	(504)
Diminution (augmentation) des charges payées d'avance	65	(89)
Augmentation (diminution) des comptes créditeurs et charges à payer	2 050	(3 526)
	(4 578)	(1 288)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT :		
Achat d'immobilisations (note 3)	(267)	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS DE FINANCEMENT :		
Indemnités de licenciement versées en cours d'exercice	(4 700)	(13 688)
Recouvrements des indemnités de licenciement reçus du Secrétariat du Conseil de gestion en cours d'exercice (note 2)	4 700	13 688
Remboursement des obligations au titre de la location-acquisition	(380)	-
	(380)	0
Diminution nette de l'encaisse	(5 225)	(1 288)
Encaisse en début d'exercice	8 672	9 960
ENCAISSE EN FIN D'EXERCICE	3 447 $	8 672 $

Voir les notes et tableaux complémentaires auxquels renvoient les états financiers.

Notes afférentes aux états financiers

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO
(Une société de la Couronne de la province de l'Ontario)
(en milliers de dollars)

Exercice terminé le 31 mars 2001

NATURE DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été constituée en société de la Couronne de la province de l'Ontario (la province) en vertu de la Loi de 1993 sur le plan d'investissement.

La Société offre des services de gestion de projets et des biens immeubles, et de gestion immobilière aux ministères et organismes du gouvernement de l'Ontario qui possèdent des biens ou ont besoin des services immobiliers de la Société. La Société administre 52,1 millions de pieds carrés d'espace de location, dont 44,4 millions appartiennent à la province et 7,7 millions sont loués au secteur privé dans divers endroits de la province.

En tant que société de la Couronne et organisme de services de la province, la Société est exemptée de l'impôt sur le revenu.

SOMMAIRE DES PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les présents états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada. Les principales conventions comptables suivies pour préparer ces états financiers sont :

(a) Recours à des estimations

La préparation d'états financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada nécessite que la direction formule des estimations et des hypothèses quand aux recettes et dépenses qui influent sur les montants d'actif et de passif et sur les renseignements connexes déclarés à la date des états financiers. Les montants réels peuvent différer de ces estimations.

(b) Immobilisations

Les immobilisations qui excèdent un millier de dollars et dont la durée de vie utile va au-delà de l'exercice en cours sont capitalisées au coût. Les immobilisations comprennent les ordinateurs et les logiciels et sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur trois ans.

(c) Régimes de prestations aux employés

La Société offre des prestations de retraite à ses employés classifiés à temps plein par le biais de leur participation au Régime de retraite des fonctionnaires et au Régime de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario. Ces régimes sont comptabilisés comme des régimes de retraite interentreprises car la Société n'a pas suffisamment d'information pour appliquer une comptabilité de régime de retraite à prestations déterminées. Les dépenses engagées représentent la contribution de la Société aux régimes au cours de l'exercice.

INDEMNITÉS DE LICENCIEMENT

La provision pour indemnités de licenciement permet de couvrir les coûts associés au départ du personnel dus à la réorganisation de la Société et à l'impartition de ses services de gestion des installations et des terrains. Les indemnités de licenciement sont financées par le SCG. Les changements apportés à la provision pour indemnités de licenciement sont les suivants :

31 mars	**2001**	**2000**
Provision pour indemnités de licenciement, en début d'exercice	18 167 $	25 700 $
Provision pour augmentation (diminution)	(4 032)	6 155
Indemnités de licenciement	(4 700)	(13 688)
Provision pour indemnités de licenciement, en fin d'exercice	9 435 $	18 167 $

IMMOBILISATIONS

Les immobilisations sont les suivantes :

31 mars		**2001**		**2000**
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Ordinateurs et logiciels	1 240 $	1 063 $	177 $	325 $
Ordinateurs et logiciels en location-acquisition	628 $	370 $	258 $	-
	1 868 $	1 433 $	435 $	325 $

Les immobilisations ont été acquises au coût total de 895 $, dont 628 $ par le biais de contrat de location-acquisition. La somme de 267 $ a été versée au comptant pour acheter des immobilisations.

Les états financiers ne tiennent pas compte de certaines immobilisations qui sont fournies sans frais à la Société par le SCG.

CONTRATS DE LOCATION

a) Fonctionnement

Les contrats de location-exploitation sont imputés à l'exercice conformément aux modalités des contrats de location. Aux termes des contrats de location-exploitation des locaux et véhicules appartenant au gouvernement, la Société doit acquitter les frais de location suivants :

Pour l'exercice se terminant le 31 mars :

2002	978 $
2003	854
	1 832 $

b) Immobilisations

La Société loue pratiquement tout son matériel informatique et ses véhicules. Ces locations, qui reviennent en fait à acquérir un bien et produisent un passif, sont comptabilisées comme l'achat d'un bien et le passif y afférent est inscrit au poste « Obligations au titre de la location-acquisition ».

On trouvera ci-dessous le calendrier des futurs versements minimaux à effectuer dans le cadre des contrats de location-acquisition qui arrivent à expiration le 31 mars 2004, suivis du solde des obligations au titre de la location-acquisition.

Pour l'exercice se terminant le 31 mars :

2002	176 $
2003	83
2004	6
Versements minimaux au titre de la location-acquisition	265
Moins : Montant représentant un intérêt de 5,7 %	17
Solde de l'obligation	248
Moins : tranche de la dette à moins d'un an	176
Tranche de la dette à long terme	72 $

ÉVENTUALITÉS

La Société agit à titre de mandataire du gouvernement de l'Ontario. À ce titre, elle est autorisée à se faire indemniser contre toutes dettes subies dans l'exercice de son pouvoir exprès au nom du gouvernement de l'Ontario.

OPERATIONS ENTRE APPARENTÉS

En plus de l'encaisse comptabilisée au bilan, la Société a plusieurs autres comptes bancaires (pour son exploitation) et un compte de réserve. Les fonds de ces comptes sont détenus en « fiducie », administrés au nom du SCG et directement liés à l'exploitation des biens dont le SCG est propriétaire ou qu'il loue ou aux services offerts à d'autres ministères ou organismes du gouvernement de l'Ontario. Au 31 mars 2001, les soldes des comptes d'exploitation cumulés et du compte de réserve s'élevaient respectivement à 38 646 $ (2000 - 23 814 $) et 56 118 $ (2000 - 19 128 $).

Les comptes débiteurs comprennent 10 854 $ (2000 - 457 $) du SCG et d'autres ministères.

Les frais d'administration comprennent : comptabilité, ressources humaines, vérification, information et traitement des données, services juridiques et communications achetés au SCG.

Le coût des prestations compensatrices à la retraite, autres que les prestation de retraite, a été pris en charge par le SCG et n'est pas inclus dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

La Société est financièrement dépendante de la province, car toutes les recettes qu'elle en perçoit pour fournir ses services sont sous le contrôle du ministre/président du Conseil de gestion du gouvernement.

RÉGIME DE RETRAITE

La Société offre des prestations de retraite à tous ses employés classifiés à temps plein par le biais de leur participation au Régime de retraite des fonctionnaires (RRF) et au Régime de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario (caisse du SFPO) mis en place par la Province.

La contribution de la Société au titre des régimes de retraite pour l'exercice terminé le 31 mars 2001 était de 757 $ (2000 - 1 695 $) et est incluse dans les salaires et avantages sociaux figurant dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La valeur comptable de l'encaisse, des comptes débiteurs, des comptes créditeurs et des charges à payer se rapproche de la juste valeur en raison de la maturité à court terme de ces instruments financiers

DIVULGATION DES TRAITEMENTS

La Loi de 1996 sur la divulgation des traitements dans le secteur public exige la divulgation publique des traitements versés aux employés du secteur public qui touchent 100 000 $ ou plus par an. Les traitements versés aux employés de la Société concernés par cette divulgation pour l'exercice 2000 sont les suivants :

Nom	Poste	Salaire versé	Avantages imposables
Bauman, Kenneth A.	Vice-président - Gestion des installations (RGT)	102 061,74 $	351,36 $
Farrugia, MaryLee	Avocate générale et Secrétaire générale	122 169,20 $	297,65 $
Gregory, Linda S.	Directrice financière	116 858,00 $	312,94 $
Kessel, Clive D.	Vice-président - Diversification des modes de prestation des services/Impartition	100 173,09 $	279,12 $
Leroux, Peter	Vice-président principal - Services dans les installations	134 832,09 $	385,68 $
Massiah, Erwin	Vice-président - Services dans les installations (RGT)	106 171,85 $	262,99 $
Miele, Tony	Président-directeur général	203 460,07 $	122,61 $
Searchfield, Bradley	Vice-président principal - Immobilier et ventes	122 793,32 $	351,36 $

Répertoire général

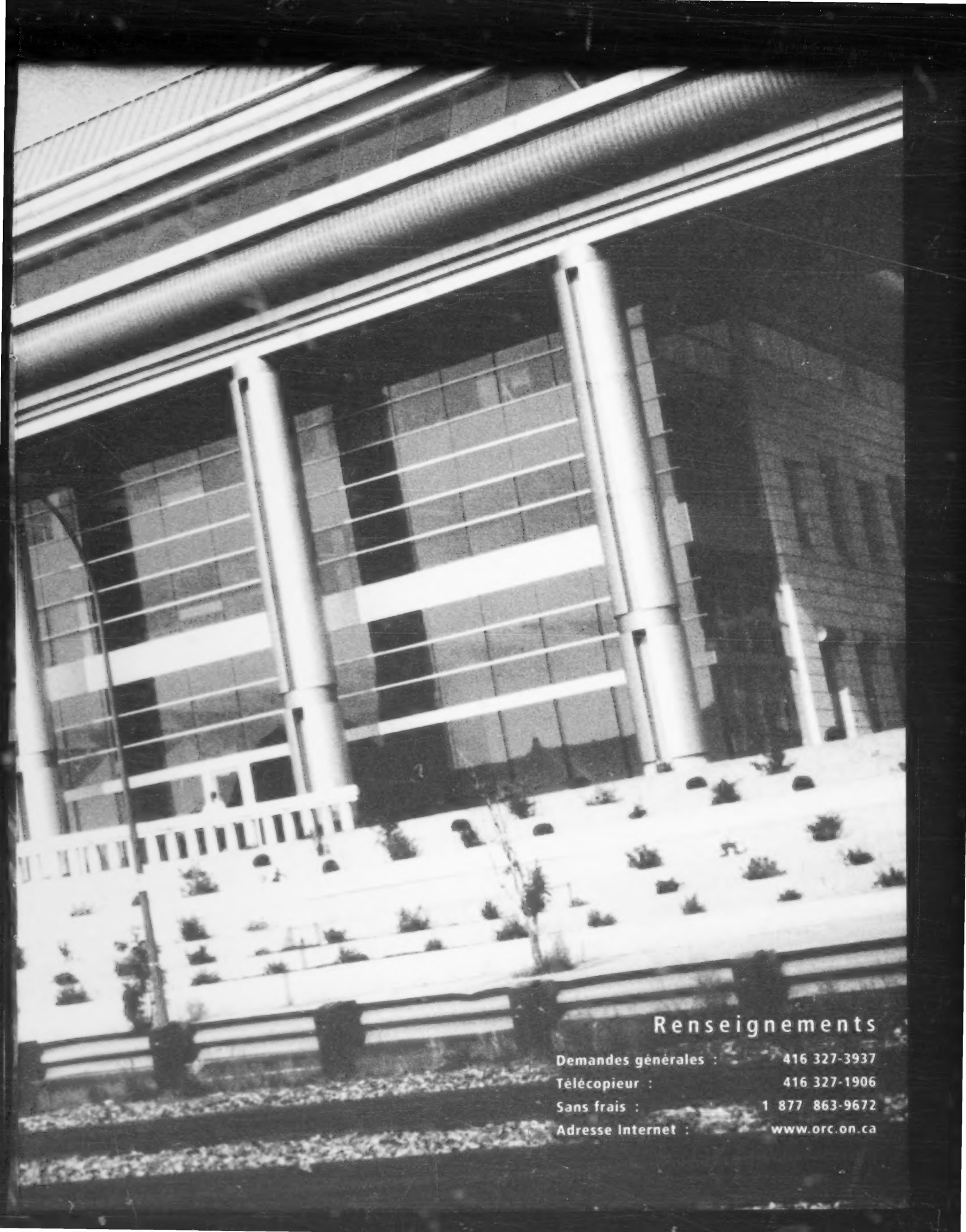
CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de la SIO se compose de membres nommés par le gouvernement, qui apportent une vaste expérience de l'immobilier tant dans le secteur privé que public. C'est grâce à leur vision de l'avenir et aux qualités de leadership de l'équipe de direction que la SIO a pu établir des partenariats réussi avec le secteur privé par l'entremise du processus formel d'appel d'offres et instituer des pratiques commerciales reconnues du secteur privé dans toutes ses activités. La rémunération totale des membres du Conseil d'administration de la SIO pour l'exercice 2000-2001 a été de 88 680 $.

James McKellar – président intérimaire
Michael A. Barker
John J. Fogolin
Michael Fenn
Jack Goodwin
Harold Gould
Stephen Lim
Ross Rigney
Ron Vrancart

ÉQUIPE DE DIRECTION

Tony Miele – Président et Chef de la direction
Brad Searchfield – Vice-président exécutif, gestion immobilière et ventes
Peter Leroux – Vice-président exécutif, gestion des installations
Linda Gregory – Directrice financière et Trésorière intérimaire
Tobin Lambie – Vice-président, relations publiques
MaryLee Farrugia – Avocate générale et Secrétaire générale



Renseignements

Demandes générales : 416 327-3937

Télécopieur : 416 327-1906

Sans frais : 1 877 863-9672

Adresse Internet : www.orc.on.ca

Société
immobilière
de l'Ontario